

# Verslag

Overlegvergadering Huurdersfederatie Alert - Eigen Haard

Dinsdag 13 september 2016

Aanwezig namens Alert: mevr Verheul, Mevr van Doorn, mevr van Rijn en dhr Dil

Aanwezig namens EH: Mevr Heidrich en mevr Hopman

1	<p><b><u>Opening</u></b> Mevr Heidrich opent de vergadering.</p>
2	<p><b><u>Verslag</u></b> vergadering 5 juli 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De presentatie van dhr Driss Ousji wordt uitgedeeld. Vanwege de indeling van de sheets is met name de 2<sup>e</sup> pagina wat minder overzichtelijk omdat getallen over elkaar heen staan. Bijgevoegd nogmaals de 2<sup>e</sup> pagina.</li> <li>- Het financiële overzicht is helaas nog niet gereed. Zodra deze klaar is en op de website komt, ontvangt Alert bericht.</li> <li>- Mevr Verheul vraagt of er boven de toelichting van het maatwerk ook een logo van Alert en/of EH geplaatst kan worden. Ouder Amstel wil in haar nieuwsbrief graag een stuk hierover plaatsen. Het logo van Alert kan erboven of een verwijzing naar de site van EH.</li> <li>- Mevr van Rijn meldt dat Alert nog moet kijken naar het Dashbord.</li> <li>-</li> </ul>
3	<p><b><u>Mededelingen</u></b></p> <p>Mevr Heidrich geeft aan blij te zijn met de positieve zienswijze van Alert. Naar aanleiding van de opmerking over de advies rol van Alert over het niet-Daeb deel licht mevr Heidrich toe dat het inderdaad logisch is dat Alert deze rol heeft, aangezien zij deze ook al had tav ons vrije sector bezit.</p> <p>Mevr Heidrich vraagt naar de voortgang bij de lokale huurdersverenigingen ten aanzien van de prestatieafspraken.</p> <p>In Amstelveen loopt het goed, geeft mevr van Rijn aan. Wat op dit moment speelt is dat de gemeente en de LHV het zelfde percentage wil hebben van de onderhoudsbegroting als het percentage woningen. Ook is het percentage van de vrije sector woningen een onderwerp van discussie.</p> <p>Dit laatste speelt ook in Ouder Amstel. 'Het evenwicht moeten we goed in de gaten houden', aldus mevr Verheul. Ook geven mevr Verheul en mevr van Doorn aan dat het wellicht handig is als de heer Ohlenbusch aanschuift bij een volgend overleg omdat hij het beste inhoudelijk op de hoogte is van de lokale volkshuisvesting. EH bespreekt dit intern.</p> <p>Verrassend was voor Aalsmeer dat de Verkoop volledig wordt stopgezet. Mevr Heidrich licht toe dat Verkoop moet bijdragen aan de leefbaarheid van wijken. Dit is een recent uitgangspunt bij EH en van daaruit is er dus een en ander verandert in Verkoopvijver. In Amsterdam is nu bijvoorbeeld het punt dat er wijken zijn waarin zeer weinig sociale voorraad is. Daar wordt dan ook niet verkocht. Vanuit leefbaarheid in Amsterdam bijvoorbeeld wel in Noord, Zuidoost en Nieuw West. In de Regio zien we door dit nieuwe uitgangspunt vrijwel geen noodzaak meer voor verkoop.</p> <p>In Aalsmeer is ook lang gesproken over de rol van EH bij vrije sector. Daarin is verder nog geen uitspraak gedaan. In Landsmeer is half november nog een laatste overleg gepland en deze week een eerste afspraak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planning en voortgangsbewaking Alert/Eigen Haard</li> </ul> <p>Afgesproken wordt dat de meest recente versie van dit document bij de vergaderstukken van EH en Alert gevoegd worden. Mevr van Rijn en mevr Hopman</p>

	<p>houden het overzicht maandelijks bij. Mevr van Rijn geeft aan dat zij zorgt dat deze updates ook bij Alert terecht komen met het verzoek aan het AB om hier ook zelf naar te kijken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stand van zaken passend toewijzen</li> </ul> <p>Dhr Ohlenbusch heeft voor de zomer een korte analyse gemaakt. Daar kwamen geen bijzonderheden uit. In het najaar volgt een externe evaluatie. Ook gaat EH in september/oktober een uitgebreidere analyse maken. Deze wordt dan uiteraard ook gedeeld met Alert.</p> <p>Mevr Heidrich geeft tot slot aan de 10 % extra ruimte voor het toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tussen de 34.000 en 39.000 openstaat voor alle doelgroepen. De grote woningen daarvan gaan naar gezinnen (vanuit de regelgeving). Na een half jaar gaan we dit evalueren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mevr van Rijn laat weten dat de nieuwe huurdersvereniging in Uithoorn officieel is toetreden tot Alert. Mevr Heidrich geeft aan dit heel goed nieuws te vinden. Alert deelt die mening.</li> <li>• Vergadertijdstip 2017</li> </ul> <p>Afgesproken wordt dat we in 2017 om 17.30 uur met de vergadering starten. Mevrouw Hopman maakt binnenkort een rooster.</p>
4	<p><b><u>Bespreekpunten</u></b> :</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wooncoöperatie</li> </ul> <p>Er zijn nu nog geen aanvragen bij Eigen Haard binnengekomen. Er zijn veel voorwaarden aan verbonden waardoor de verwachting is dat het daadwerkelijk overdragen van bezit ook vrijwel niet voorkomen.</p> <p>Overnemen/overdragen van beheertaken is een ander verhaal. Dat gaat dan met name over ' Samen Groen en Samen Schoon'. Denkbaar is dat dit verder gaat vergelijkbaar met VVE's.</p> <p>Mevr Heidrich deelt een document uit (<i>Wooncoöperatie onder informatie en service</i>) dat binnenkort op de site komt. Hier staat mee informatie op (wordt ook bijgevoegd).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Friendscontracten</li> </ul> <p>EH is begin dit jaar begonnen met friendscontracten. Er zijn nu ca 40 woningen verhuurt. Binnenkort gaan we na hoe dit loopt en op basis van de ervaring hier beleid op maken. Alert wordt hier dan bij betrokken. Het onderwerp wordt toegevoegd aan de planning &amp; voortgangsbewaking</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Basis sociaal plan</li> </ul> <p>In oktober verwachten we een conceptversie klaar te hebben. Op basis van de Amsterdamse samenwerkingsafspraken. Deze ontvangt Alert dan, waarna een afspraak wordt ingepland om evt vragen en opmerkingen van Alert op het document met elkaar door te nemen. Het onderwerp wordt toegevoegd aan de planning &amp; voortgangsbewaking</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daeb – niet Daeb</li> </ul> <p>Dit onderwerp is al besproken bij mededelingen</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie samenwerking</li> </ul> <p><i>Wat ging goed en wat kan beter. We benoemen hier allen een tip en een top.</i></p> <p>Dhr Dil: de samenwerking tussen EH en Alert vindt hij goed en hij ervaart het als heel positief. Hij heeft geen tips op het moment.</p> <p>Mev van Rijn: heel tevreden ook met open manier van samenwerking.</p>

Tip: laat soms eerder weten als er onderwerpen zijn waar Alert bij betrokken moet worden. NB Dit herkent EH ook, dit zijn vaak wat kleinere onderwerpen, we moeten inderdaad nog meer alert hierop zijn. Bij grotere onderwerpen zoals daeb-niet daeb en de portefeuille strategie nemen we Alert juist tijdens het hele proces mee.

Mevr van Doorn waardeert de open samenwerking. Tip: vandaag was een hele prettige vergadering. Soms hebben we te veel presentaties in 1 vergadering. Vandaag niet waardoor er meer ruimte was voor echt een gesprek.

Dit deelt EH, er moet inderdaad een goede balans zijn. Soms vraagt de agenda om presentaties maar als dat er te veel zijn dat is er geen ruimte meer voor gewoon 'bespreken'.

Mevr Verheul ervaart de overleggen als open. Zij geeft aan dat over alles gepraat kan worden en zij zich goed betrokken voelt door EH.

Tip: een aandachtspunt voor EH blijft: tijdig en duidelijk communiceren naar huurders.

Mevr Heidrich is ook positief over de manier van samenwerking. De wijze waarop bijvoorbeeld het daeb-traject met elkaar is gedaan werkte erg goed.

Tot slot blijkt er rondom de huurverhoging dat Alert vond dat EH niet snel genoeg reageerde op haar brief uit april en melde dat bij het gesprek met de Huurderscommissarissen. EH had het beeld dat zij al bezig was een overleg hierover in te plannen met Alert. Voor de toekomst lijkt het handig om bij dit soort zaken snel de telefoon te pakken.

#### **Toegevoegde punten door Alert dd 8-9-16 :**

#### **Overlastsituaties**

*Vraag van Alert is wat is de rol van huurdersorganisatie bij Zorg en Overlast EH. (Wat als situatie van huurders die overlast ondergaan onhoudbaar wordt.)*

Mevr Verheul heeft een situatie uit Duivendrecht van een erg ingewikkelde overlastsituatie. Bij alle betrokkenen is veel onduidelijkheid.

Mevr Heidrich geeft aan dat het heel belangrijk is als er in een overlastkwestie richting verschillende betrokkenen eenduidige communicatie is. Bij een complexe overlastsituatie is het soms niet onbetwist wie de overlastveroorzaker is. Dat maakt de oplossing vaak dan ook erg moeilijk. Er is een stappenplan en ook een protocol treiteraanpak. Dit biedt uiteraard wel handvatten voor de communicatie.

Mevr van Rijn geeft aan dat huurders bij geen 'gehoor' bij EH ook naar de Huurdersvereniging gaan. Dat is ook begrijpelijk. Alleen gezien de complexiteit en verschillende kanten van het verhaal is het soms beter voor een HV om zich afzijdig te houden. Advies aan de HV is om niet inhoudelijk in te gaan op de situatie maar om deze door te geven aan EH of de politie. Voor een HV is het belangrijk dat zij vervolgens weet dat EH er mee aan de slag is. Inhoudelijk wil zij verder ook geen bemoeienis.

#### **Huurderparticipatie**

*Alert heeft de aangesloten LHV-en gevraagd na te denken over het gebruik van huurderadviesgroepen, voor het bepalen van een standpunt over bepaalde onderwerpen. De vraag is of EH ook voorstellen heeft voor thema's voor zo'n adviesgroep en/of voorstellen heeft voor de aanpak.*

Uit de BC dag zijn veel onderwerpen naar voren gekomen. Ook over de verschillende vormen van contact met de achterban en het meer betrekken van

	<p>huurders. Hier gaan we verder over nadenken. Gezien de tijd wordt het onderwerp niet verder besproken en wordt het toegevoegd aan de lijst.</p>
	<p><b>Communicatie</b></p> <p><i>Alert vraagt opnieuw aandacht aan het tijdig en volledig informeren van huurders over verandering in beleid/regels.</i></p> <p><i>Dit is niet gebeurd bij:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassing onderhoudscontract; woning controle 1x per 1,5 jaar i.p.v. jaarlijks</li> <li>- Voorrangsregeling voor doorstromers.</li> </ul> <p>Ten aanzien van het onderhoudsabonnement geeft mevr Heidrich aan dat dit nadat het met Alert is besproken op de website is aangepast. Individuele huurders zijn inderdaad niet apart aangeschreven. Bij EH zijn verder geen klachten over de wijziging binnengekomen van individuele huurders. Het uitvoeren van de werkzaamheden door de eigen dienst wordt als positief ervaren.</p> <p>De voorrangsregeling voor doorstromers is via de mail verstuurd naar verschillende woningzoekenden. Mevr Hopman gaat na naar welke woningzoekenden precies.</p>
	<p><b>Vervallen acceptgiro</b></p> <p><i>Alert is benieuwd naar de ervaringen. Zijn er huurders die hierdoor hun huur niet of niet tijdig betalen?</i></p> <p>Vanwege tijdgebrek zal mevr Hopman dit onderwerp via de mail terugkoppelen.</p> <p>15-09-2016: Van de 15.800 huurders die nog met een acceptgiro betaalden heeft inmiddels meer dan 70% een keus gemaakt voor de betaalmail of een automatische incasso. Een aantal huurders heeft nog geen keuze gemaakt. We onderzoeken hoe we deze groep nu het beste kunnen benaderen. Als blijkt dat deze groep van huurders wel gewoon betaalt, dan is er verder geen probleem. Als blijkt dat er binnen deze groep mensen betaalachterstanden ontstaan dat is dat wel een probleem. Echter is dat niet alleen bij Eigen Haard aan de orde en verdwijnt de acceptgiro als betaalmiddel uit beeld.</p>
	<p><b>Rondvraag</b></p> <p>Er wordt geen gebruik gemaakt van de rondvraag.</p>
6	<p><b>Sluiting</b></p> <p>Mevr Heidrich dank de aanwezigen en sluit de vergadering.</p>